APRESENTAÇÃO

O Governo de Minas e a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG, têm um grande desafio pela frente: combater o déficit habitacional em nosso Estado e atender o maior número de mineiros que lutam para conquistar o sonho da sua moradia. Ao receber este Manual da Casa Própria, VOCÊ, mutuário da COHAB, e a sua FAMÍLIA transformam-se em testemunhas vivas deste nosso trabalho. Assim, terão plena consciência de que o Governo de Minas e a COHAB trabalham, séria e diuturnamente, para promover a Justiça Social e dar condições dignas de habitabilidade a milhares de nossos concidadãos.

Estamos certos de que, a partir de agora, você e a sua família se juntarão ao nosso grande esforço, para que possamos cada vez mais ajudar a outros mineiros a receberem esse mesmo benefício. Sua responsabilidade é grande quanto a nossa, principalmente ao manter em dia suas obrigações com a COHAB. É da pontualidade do pagamento de suas mensalidades que a Companhia terá condições para continuar construindo e realizando os sonhos de outros mineiros, como o seu, que hoje se tornou REALIDADE.

O QUE VOCE VAI ENCONTRAR NESTE MANUAL?

A sua família acaba de receber uma moradia que tem como características de construção: *dois quartos, sala, banheiro, lavabo, cozinha e área de serviços.* Tudo isto construído em padrão de qualidade definido por técnicos da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais.

Neste Manual estão descritas em linguagem simples e objetiva as instruções para a correta utilização, conservação e manutenção das instalações e dos equipamentos da sua nova MORADIA.

É necessário ressaltar que, antes da entrega das chaves da sua moradia, técnicos da COHAB e da construtora responsável pelas obras do conjunto habitacional, promoveram, juntamente com VOCÊ, uma vistoria na sua casa.

Isso não invalida, entretanto, a necessidade de se promover outros retoques na sua Casa.

Por essa razão é imprescindível que você preencha um formulário denominado "TERMO DE VISTORIA DA UNIDADE PELO PROPRIETÁRIO", que lhe será entregue pelos técnicos da COHAB. Nele você irá registrar eventuais ocorrências, como *estado dos pisos, revestimentos e demais aspectos da construção*. Você ainda poderá relatar o *real funcionamento de todos os itens, acessórios, equipamentos e materiais* usados no seu imóvel. *As anormalidades constatadas deverão ser comunicadas à COHAB.*

Distinguir os defeitos de construção, de responsabilidade da construtora e os de mau uso, do mutuário, é uma tarefa que o Manual irá lhe facilitar. Por isso, preserve-o com todo o carinho, assim como os documentos da sua moradia, e o consulte sempre que tiver alguma dúvida. A partir de agora, ele lhe será um companheiro inseparável.

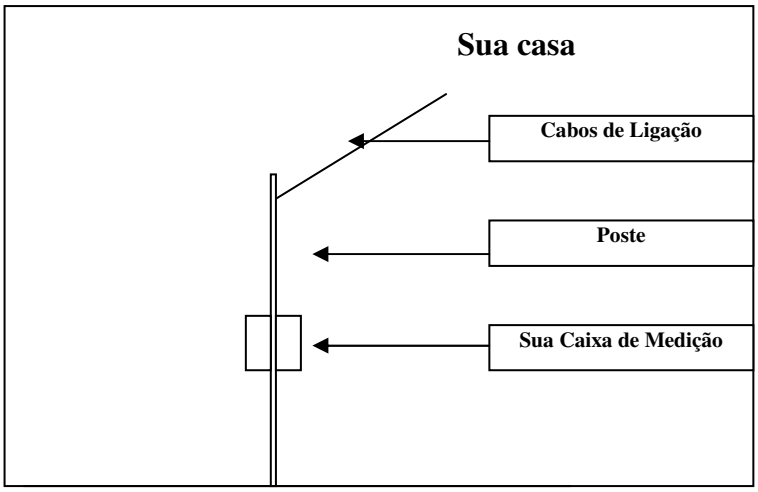
Antes, porém, é necessário que você conheça bem as características de sua casa. Isso é importante porque *somente os defeitos de construção serão reparados pela*

COHAB-MG, após uma análise detalhada dos nossos técnicos e da Construtora responsável pela obra. A análise será acompanhada por você.

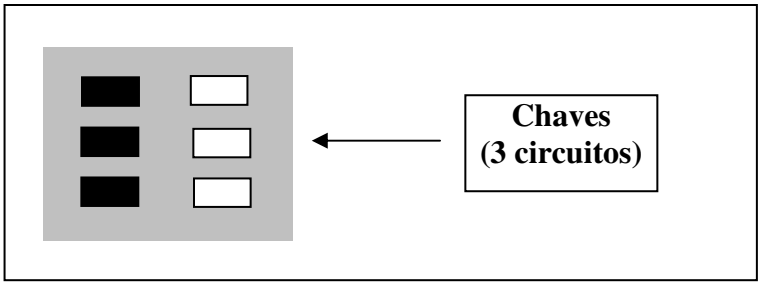
O QUE TENHO QUE FAZER PRIMEIRO?

Para comodidade sua e de sua família é necessário que tão logo receba as chaves de sua moradia tome as seguintes providências:

- **ENERGIA ELÉTRICA**: através do telefone 0800310196 solicite à CEMIG a ligação de energia elétrica de sua casa. *Forneça seu endereço completo, seu nome, número do CPF e de documento de identidade. Informe também a rede e o tipo de disjuntor que alimenta a sua casa*. Exemplo: Rede monofásica de 127 volts e disjuntor de 70 ampères. Confirmada a ligação de energia elétrica, acione o disjuntor existente na caixa de medição que se localiza em frente da sua casa.



Em seguida, acione todas as chaves do QDC – Quadro de Distribuição de Circuitos, instalados na cozinha, na parede que divide a mesma da sala.



- **ÁGUA**: ao mesmo tempo em que você toma a iniciativa de ligar a energia elétrica, é recomendável que cuide também do fornecimento de água potável para sua moradia. Ligue para o escritório da Copasa ou do Serviço de Água e Esgoto do seu município. É necessário que você *tenha em mãos a Certidão de Número do Imóvel expedida pela Divisão de Cadastro da prefeitura municipal* . Este documento irá confirmar o seu endereço completo. *Forneça ainda nome e número do seu CPF*.

- **MÓVEIS E APARELHOS ELETRODOMESTICOS**: para evitar transtornos de última hora *verifique se seus móveis e aparelhos domésticos têm tamanho compatível com os dos cômodos e vãos da portas* onde deverão passar: Sala e Cozinha (0,80x2,10); Quartos (0,70x2,10).

- **CHUVEIRO ELÉTRICO**: a ligação do seu chuveiro na rede elétrica deverá ser feita com *conector cerâmico ou de plástico*. Ele deverá ser de *127 volts com potência de 4.400W.*

- **LUMINÁRIAS**: utilize lâmpadas fluorescentes para *127 volts*.

APRENDENDO A IDENTIFICAR DEFEITOS

O defeito significa qualquer alteração física que prejudique a aparência ou funcionamento de um elemento. Veja aqui algumas definições de DEFEITOS:

- Defeito Aparente: como o próprio nome diz, é o defeito visível numa vistoria preliminar.

- Defeito de Fácil Constatação: o que é facilmente identificado em um primeiro contato.

- Defeito Aparente com Uso: é aquele que só será identificado com o uso do equipamento.

- Defeito de Difícil Constatação: dificilmente identificado, mas é aquele que pode surgir com o uso constante ou prolongado do equipamento.

- Defeito Oculto: encoberto ou escondido, cuja causa é inacessível ao usuário.

Feitas estas observações, é necessário ressaltar que, apesar de ter sido usado material de qualidade e procedência na construção de sua moradia, defeitos podem surgir com o decorrer do tempo. Isso, entretanto, *não significa defeitos de*

construção, já que todo o material tem duração limitada imposta pelo desgaste natural do seu uso.

A construção somente será classificada como defeituosa quando ocorrer defeitos legitimamente inesperados. Se este fenômeno decorrer do desgaste habitual e natural do equipamento, a construtora não poderá ser responsabilizada. Da mesma forma como os problemas surgidos de serviços, obras e reparos feitos por terceiros não credenciados. A mesma situação aplica-se a problemas decorridos de casos fortuitos como destelhamento por motivos de chuvas, vendavais, ciclones, quedas de árvores, raios, etc...

IMPORTANTE: ***são de responsabilidade do proprietário os defeitos surgidos por uso incorreto e má conservação do imóvel, especialmente por desobediência às prescrições determinadas neste contrato de financiamento e neste Manual da Casa Própria.***

TABELA DE GARANTIA: *a manutenção periódica dos equipamentos e instalações da sua moradia é uma boa iniciativa para você manter a boa qualidade do seu Lar.* Todo componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente para assegurar a garantia dos demais itens. O prazo útil previsto para as obras e serviços começa a ser contado a partir da data de emissão do HABITE-SE ou da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL.

Acompanhe a tabela com o resumo dos principais e mais freqüentes defeitos que podem ocorrer em um imóvel.

ÁREA	DEFEITO	CLASSIFICAÇÃO
Estrutura	Trincas na vertical	Defeito aparente
Alvenaria	Rachaduras	Defeito de fácil constatação
Telhado	Quebrado ou com telhas trincadas	Defeito de fácil constatação
Revestimento e pisos	Fendas na massa de reboco	Defeito aparente
	Trincas no revestimento de gesso ou massa	Defeito aparente
	Cerâmica trincada ou empenada	Defeito aparente
Pinturas	Danificadas	Defeito aparente
Esquadrias, janelas e portas	Defeitos aparentes em componentes empenados	Defeito de fácil constatação
Instalações elétricas	Defeito do Equipamento	Defeito aparente com o uso
Instalações hidro-sanitárias	Vazamentos, entupimentos	Defeito aparente com o uso
Caixa d'água	Vazamento ou infiltração	Defeito de difícil constatação

Estrutura do telhado	Empenos	Defeito aparente com o uso

Os prazos de garantia dos materiais e equipamentos que apresentem defeitos aparentes ou de fácil constatação e dos com defeitos ocultos são definidos pelo Código Civil Brasileiro e pelo Código de Defesa do Consumidor.

COMO CONSERVAR SUA CASA

A juventude e a vitalidade de um imóvel somente serão preservadas com a conservação, tarefa que terá que ser executada por você e os demais membros da sua família. A partir do momento em que recebe as chaves e toma posse de seu imóvel, a responsabilidade pela conservação é sua. A Construtora, porém, mantém as garantias legais que assumiu definidas em contrato. Entretanto, *o uso incorreto de instalações e equipamentos pode lhe causar despesas inoportunas e a perda da Garantia do Seguro.*

OBRAS E SERVIÇOS DO IMÓVEL

A colocação de armários embutidos, mudança de revestimentos, abertura de vãos e outras obras complementares só poderão ser feitas após o recebimento de suas chaves.
Mesmo assim, esses serviços deverão observar alguns critérios como:

- **Não faça, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição parcial ou total de partes estruturais da casa ou das instalações hidráulicas e elétricas.**

- **A estrutura das alvenarias e das lajes não suporta sobrecarga. É proibida a construção de um segundo pavimento em sua moradia.**

MANUTENÇÃO: O QUE É?

A manutenção, conjunto de iniciativas para que se preserve a funcionalidade de um equipamento ou instalação, tem duas identificações:

- **Corretiva**: como o próprio nome diz, ela é efetuada após a ocorrência de uma falha. Destina-se, após serem reparados causas e efeitos, a recolocar o equipamento ou a instalação em funcionamento normal. *Conserte sempre o que estiver falhando. Mas se você não sabe consertar, chame um profissional sério.* Agindo assim você manterá por muitos anos a funcionalidade dos seus equipamentos. E melhor, vai evitar maiores despesas futuras de reparação.

- **Preventiva**: é feita em períodos pré-determinados. Ela se antecipa à possibilidade de falha ou desgaste natural do funcionamento do equipamento ou instalação. Evita a ocorrência de fatos inoportunos em momentos inoportunos. *É sempre a mais barata.*

É recomendável que você:

- não afixe parafuso ou pregos em paredes, sem que antes verifique as plantas hidráulicas ou elétricas. Este cuidado evitará que você perfure canos de água ou tubulações elétricas;
- evite vazamentos em torneiras. Verifique sempre a vida útil das buchas de vedação;
- faça uma limpeza rotineira nos sifões da pia e lavatório e nos ralos do banheiro . Esta iniciativa impede vazamentos e entupimentos;

- promova a revisão periódica dos rejuntes nos azulejos.
- faça a limpeza da caixa de gordura a cada seis meses.

MANUTENÇÃO: COMO FAZER?

Acabamento: a pintura, o acabamento, garante a boa aparência da sua casa. Fique atento para o uso de detergentes e outros produtos de limpeza. Agindo assim você evita desgaste em pintura por raspagem, fricção ou ação corrosiva dos referidos produtos.
Importante destacar que para uma boa manutenção da pintura de sua moradia é necessário:

- manter o imóvel sempre ventilado para evitar mofo, principalmente o banheiro;
- limpar as manchas somente com pano ou esponja macia umedecida e com sabão neutro;
- evitar o uso de álcool, lixas, palhas de aço.

Revestimento de pisos e paredes: na limpeza dos revestimentos cerâmicos de pisos e paredes use apenas água e sabão neutro. Evite detergentes, ácidos ou soda caustica, pois podem eliminar rejuntamentos, provocando descolamento e infiltrações. Estes revestimentos devem ser vistoriados anualmente.
Já o revestimento em gesso é recomendável que se utilize, na sua limpeza, apenas pano úmido. Não aplique água diretamente sobre a sua superfície.

Alvenaria: as paredes foram construidas em tijolos cerâmicos furados. Cuidado ao fazer furos para instalação de quadros, armários, prateleiras e outras ações

que impliquem em intervenções nas paredes. Consulte as plantas hidráulica e elétrica e evite usar pregos. Prefira a furadeira com buchas e parafusos.

Esquadrias de madeira e metálicas: cuidado com o ato de abrir e fechar as portas. A violência poderá provocar mudanças no assentamento. Evite usar água para limpeza das esquadrias de madeiras. Prefira o pano úmido. Nas esquadrias metálicas não é recomendável o uso de palhas de aço, pois compromete a pintura; nem tampouco produtos de limpeza com poder corrosivo. Água e sabão neutro irão garantir sua durabilidade. Proceda da mesma forma nas ferragens da sua casa.

Instalação hidro-sanitária: executar a limpeza periódica da caixa d'água, do sifão da pia, das caixas sifonadas, dos ralos do banheiro e caixa de gordura.

Instalação hidráulica: o abastecimento de água da sua moradia é controlado por registro. A tabela abaixo define a função e localização de cada registro.

AMBIENTE	REGISTRO	LOCALIZAÇÃO	FUNÇÃO
No padrão (cavalete)	Pressão	Após o hidrômetro	Controla o abastecimento de toda a unidade habitacional

Caixa d'água	Registro água fria	Após a saída da caixa	Controla a distribuição de água para a casa toda.
Banheiro	Registro Geral Água Fria – gaveta em bronze, acabamento cromado "F"	Lado esquerdo do chuveiro	Controla os pontos de água fria de toda a residência – Está identificado na canopla com a letra "F"
	Registro Geral Água Quente – gaveta em bronze, acabamento cromado "Q"	Lado esquerdo do chuveiro	Controla os pontos de água quente do banheiro – Está identificado na canopla com a letra "Q"

Instalações elétricas

Em todas as casas foram instalados padrões monofásicos com entrada aérea (padrão Cemig) e, no quadro de distribuição, três chaves de proteção. Elas subdividem a distribuição interna em três circuitos:

Disjuntor de 35 Ampères – para o chuveiro.

Disjuntor de 20 Ampères – para as tomadas de cozinha e área de serviço.

Disjuntor de 15 Ampères – para as tomadas e lâmpadas da sala, quartos e banheiro.

Mais uma vez, é importante destacar que a boa qualidade de sua moradia está diretamente ligada à sua capacidade e da sua família em conservá-la e utilizá-la adequadamente.

Em relação às instalações elétricas é fundamental que você evite algumas práticas que já se transformaram corriqueiras mas que produzem prejuízos, como fugas de correntes, sobrecargas, superaquecimento dos fios e curtos-circuitos.

Fique atento então para os seguintes pontos:

- Ligação simultânea de vários aparelhos em uma única tomada através de "Tês";
- Emendas em fios malfeitas ou sem adequado isolamento. Tenha também cuidado com extensões e fios de seus aparelhos elétricos.
- Evite extensões improvisadas para equipamentos.
- Não estenda os circuitos existentes para atender ampliações executadas sem consulta a profissionais.
- Sempre analise o dimensionamento correto das chaves e fiação.
- Ao executar alguma manutenção, desligue a chave situada no padrão de energia
- Nunca troque as chaves de proteção de sua casa por outra de maior amperagem. Isto compromete a fiação. No caso de necessitar de maior carga de energia, consulte um técnico especializado e evite prejuízos.

Importante: caso aconteça sobrecarga da fiação ou curto circuito, a chave de proteção do quadro de distribuição de energia se desligará automaticamente. *Caso ele torne a se desligar, não insista em religá-la.*

Na sala foram instalados pontos para a antena de televisão e telefone

AQUECEDOR SOLAR

Caso sua moradia for dotada de aquecimento solar é necessário que, antes de utilizá-lo, você *leia com devida atenção o manual de instruções* fornecido pelo fabricante do produto.

AGORA, É COM VOCÊ

O Governo de Minas e a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG se sentem orgulhosos e felizes de estar, neste momento, estabelecendo uma parceria com VOCÊ e a sua FAMÍLIA no combate ao déficit habitacional em Minas Gerais. Temos nos esforçado para que a cada dia outras pessoas como você e seus entes queridos tenham uma moradia digna e capaz de lhe dar condições para criar seus filhos num ambiente em que valores como nobreza, honra, respeito, brio, coragem, serenidade, amor, afeição, carinho, atitude, lealdade, solidariedade se transformem em sentimentos e sensações de crescimento pessoal e humano.

Supervisão editorial: Jornalista Francisco Brant (ACS/ COHAB-MG)
Redação: Jornalista William Santos (ACS/COHAB-MG)
Responsável pela revisão técnica: arquiteto Cláudio Gondin Beleza (GPJ/COHAB-MG).